



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
ODBOR OCHRANY PROSTŘEDÍ

Váš dopis zn.

SZn.
S-MHMP-257781/2007/OOP/VI/EIA/410-2/Vč

Vyřizuje/ linka
Mgr. Včislaková /
4490

Datum
25.9.2007

ZÁVĚR ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ

podle § 7 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), v platném znění (dále jen zákon)

Identifikační údaje:

Název: Rekonstrukce a dostavba areálu FOJA, ul. Radlická 105, Praha 5, k.ú. Radlice

Zařazení záměru dle zákona:

Bod 10.6, kategorie II, příloha č. 1

Skladové nebo obchodní komplexy včetně nákupních středisek, o celkové výměře nad 3 000 m² zastavěné plochy; parkoviště nebo garáže s kapacitou nad 100 parkovacích stání v součtu pro celou stavbu.

Charakter a kapacita záměru: Předmětem záměru je rekonstrukce a dostavba areálu bývalých filmových ateliérů FOJA. Jedná se o přeměnu stávajícího výrobního areálu v rezidenční komplex s byty určenými pro trvalé bydlení s doprovodným vybavením. V rámci stavby budou rekonstruovány 2 stávající budovy a postaveno 5 nových budov. Objekty budou mít 2 – 7 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. Tři nové budovy (označené jako A, B, C) budou mít podobu vyšších věží, nové budovy podél hraniční linie (objekty R a K) jsou navrženy téměř ve stejném objemu jako stávající objekty (označené jako V a J). Celkem je navrženo 116 parkovacích stání (z toho 111 v podzemních garážích a 5 na povrchu). Celková plocha řešeného území činí 8 374 m², zastavěná plocha bude 2 476 m². Areál bude dopravně napojen na ulici Radlickou.

Umístění:

kraj:	Praha
obec:	Praha
městská část:	Praha 5
katastrální území:	Radlice

Oznamovatel: atelier PH5
IČO: 63663783
Radlická 78
150 00 Praha 5

Průběh zjišťovacího řízení:

Při zjišťovacím řízení se zjišťuje, zda a v jakém rozsahu může záměr vážně ovlivnit životní prostředí a veřejné zdraví. Používají se přitom kritéria, která jsou stanovena v příloze č. 2 k zákonu a která charakterizují na jedné straně vlastní záměr a příslušné zájmové území, na druhé straně z toho vyplývající významné potenciální vlivy na veřejné zdraví a životní prostředí. Při určování, zda záměr má významné vlivy dále příslušný úřad přihlíží k obdrženým vyjádřením veřejnosti, dotčených správních úřadů a dotčených územních samosprávných celků.

Oznámení záměru (červen 2007) bylo zpracováno Ing. Ing. Pavlem Musiolem, držitelem autorizace dle zákona. Z oznámení vyplývá, že vliv záměru na životní prostředí bude minimální a že při dodržení opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popřípadě kompenzaci nepříznivých vlivů nemůže záměr vážně ovlivnit životní prostředí a veřejné zdraví.

Podle příslušného orgánu ochrany přírody předložený záměr nemůže mít významný vliv na evropsky významné lokality ani na ptačí oblasti.

K předloženému oznámení se v průběhu zjišťovacího řízení vyjádřily následující subjekty:

- hlavní město Praha
(vyjádření č.j. PRM 534/2007 ze dne 25.7.2007)
- městská část Praha 5
(vyjádření č.j. ODŽ/4/2007/2663/beshp ze dne 12.7.2007)
- Hygienická stanice hlavního města Prahy, pobočka Praha - západ
(vyjádření č.j. Z.HK 2581/52581/07 ze dne 15.8.2007)
- Česká inspekce životního prostředí - oblastní inspektorát Praha
(vyjádření zn. 41/ŘI/0719038.01/07/PVB ze dne 20.7.2007)
- odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy
(vyjádření SZn. S-MHMP-257781/2007/1/OOP/VI ze dne 23.7.2007).

Podstata jednotlivých vyjádření je shrnuta v následujícím textu:

Hlavní město Praha (HMP) uplatnilo k předloženému oznámení následující připomínky:

Z hlediska urbanistické koncepce považuje HMP záměr za akceptovatelný. V oznámení postrádá výpočet míry využití území.

Z akustického hlediska bez připomínek. Požaduje splnění protihlukových opatření formulovaných v kapitole 5 hlukové studie.

Z hlediska ochrany ovzduší doporučuje v dalších fázích projektové přípravy doplnění výpočtu koncentrací frakce PM₁₀.

Z *hlediska městské zeleně* HMP uvádí, že doložený výpočet KZ je neakceptovatelný (stromy ve zpevněné ploše je možno započítat dle Metodického pokynu nanejvýš jako 25 % zeleně na rostlém terénu). Je nutné k výpočtu zeleně doložit i odpovídající výkres zeleně včetně sadových úprav. Dále chybí výpočet podlažnosti.

Na základě předloženého oznámení nelze konstatovat soulad se směrnou částí platného ÚPn HMP.

V dendrologickém průzkumu chybí sadovnické hodnoty stávajících dřevin.

Z *hlediska nakládání s odpady* postrádá HMP v oznámení bilanci odpadů z demolic stávajících objektů a komunikací, jakož i vzniklé druhy odpadů. Dále není uvedena bilance výkopových zemin, s důrazem na využití předpokládaného přebytku, který HMP doporučuje přednostně využít např. na terénní práce, výstavbu protihlukových clon apod. Dále HMP požaduje do dalšího stupně projektové přípravy doplnit podrobný inženýrsko-geologický průzkum možné kontaminace podzemních vod a horninového prostředí. Průzkum musí definovat rozsah a povahu kontaminace, jakož i způsoby sanace kontaminovaných ploch.

Z *dopravního hlediska* uplatnilo HMP následující připomínky:

Bilanční výpočet dopravy v klidu uvádí pouze předpokládaný počet stání pro jednotlivé funkce. K uvedenému počtu stání je třeba doložit údaje o velikostní skladbě funkcí a počtu bytů včetně jejich velikostí.

Dále se HMP domnívá, že navržená nová světelně řízené křižovatka s ul. Radlickou bude mít negativní efekt na provozní režim ve zmíněné ulici a její vybudování považuje pro investiční záměr daného rozsahu za nepřiměřené.

V kapitole Nároky na dopravní a jinou infrastrukturu nejsou uvedeny žádné údaje o automobilovém zatížení ulice Radlická. Pro přehlednost oznámení je třeba veškeré údaje týkající se dopravy v uvedené kapitole uvádět.

V oznámení HMP postrádá dopravní přílohu vyjadřující základní parametry dopravního řešení návrhu.

Z *hlediska zásobování vodou* uvádí, že je nutno projednat s provozovatelem veřejných vodovodních řadů dodávku požadovaného množství vody a napojovací místa jednotlivých vodovodních přípojek na veřejné řady.

Z *hlediska odkanalizování a vodních toků* uvádí, že v další fázi projektové přípravy je nutno projednat s provozovatelem veřejných kanalizačních stok možnost odvádění odpadních vod do veřejné kanalizace a novou splaškovou kanalizační přípojku koordinovat technicky (místo napojení) i časově s přeložkou stávající jednotné stoky 600/1000 vedené v současné době přes staveniště.

Městská část Praha 5 upozorňuje z hlediska ochrany přírody a krajiny, z hlediska odpadového a vodního hospodářství na povinnosti vyplývající z příslušných zákonů a z hlediska ochrany ovzduší požaduje respektování opatření k prevenci, snížení a eliminaci nepříznivých vlivů uvedených v kapitole D.4 oznámení.

Hygienická stanice hlavního města Prahy neuplatnila k předloženému oznámení žádné připomínky.

Česká inspekce životního prostředí uplatnila k oznámení následující připomínky:
Z hlediska ochrany vod uvádí, že napojení na stávající kanalizace musí být projednáno s vlastníkem i provozovatelem těchto kanalizací.

V oznámení není řešen nárůst spotřeby pitné vody a nárůst produkce odpadních vod - určujícím v této věci budou vyjádření vlastníků a provozovatelů vodovodní a kanalizační sítě. Dále uvádí, že je nutné zhodnotit vliv nárůstu odpadních vod na funkci ÚČOV.

Z hlediska odpadového hospodářství konstatuje, že je v oznámení používána nesprávná terminologie (např. „likvidace“ odpadů) a není řešena otázka původcovství odpadů vznikajících ve fázi výstavby. Dále postrádá zmínku o předávání odpadů pouze oprávněným osobám ve smyslu zákona o odpadech.

Z hlediska ochrany přírody nesouhlasí s hodnocením fauny a požaduje objektivní posouzení oživení zchátralého areálu, ve kterém se mohou vyskytovat prvky původní fauny. Dále je požadováno před zahájením územního řízení zpracovat konkrétní projekt zeleně.

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy (OOP MHMP) uplatnil následující připomínky:

Z hlediska nakládání s odpady v dokumentaci pro další stupeň řízení stavby požaduje:

- konkretizovat množství odpadů vznikajících při realizaci záměru,
- na základě výsledků analýzy rizik zabezpečit v případě zjištění kontaminace zeminy její odstranění odbornou firmou,
- stavební a demoliční odpad vznikající při rekonstrukci stávajících výrobních hal a demolici mostu bude po vyřízení nebezpečných složek v maximální míře recyklován pro další využití.

Z hlediska ochrany ovzduší konstatuje, že oznámení neuvádí konkrétní umístění výduchu vzduchotechnického zařízení garáže, proto bude při přípravě projektové dokumentace kladen důraz na vyústění vzduchotechnického zařízení nad okolní zástavbu. Z hlediska zájmů chráněných zákonem o ochraně ovzduší považuje orgán ochrany ovzduší provedené hodnocení za dostatečné a navrženou stavbu za akceptovatelnou.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny OOP MHMP uvádí, že oznámení postihuje všechny významné aspekty sledované z pohledu zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a k jeho zpracování nemá připomínky.

Z hlediska ochrany vod má OOP MHMP k předloženému oznámení následující připomínky:

Oznámení neposuzuje ovlivnění proudění vody stavbou, neposuzuje možnost zasakování dešťových vod či retenování. Není uvedeno, zda bylo provedeno hydrogeologické posouzení. Technické řešení odvádění vod je nezbytné projednat s provozovatelem společností Pražské vodovody a kanalizace a.s. Prostory garáží nesmí být odkanalizovány. Doporučuje zajistit retenování dešťových vod pro jejich možné využití k zálivce zeleně.

Návrh likvidace dešťových vod je třeba dopracovat na základě hydrogeologického posudku. V případě restauračního provozu je třeba projednat se správcem sítě nutnost osazení lapáku tuků. Jakost vypouštěných vod musí odpovídat platnému Kanalizačnímu řádu pro kanalizaci v povodí ÚČOV Praha.

Příslušný úřad na základě dostupných informací, sdělení a doplňujících informací oznamovatele a zpracovatele oznámení došel k následujícím závěrům.

Soulad s ÚPn HMP

Dle ÚPn HMP se řešené území nachází ve funkční ploše SV s kódem míry využití území D, nicméně již výpočet koeficientu podlažních ploch (KPP) a koeficientu zeleně (KZ) současného stávajícího stavu nespĺňuje limity dané kódem D.

Při započítání pouze pozemku, na kterém se nachází zájmové území, nebylo dosaženo dodržení stanovených koeficientů KPP a KZ. Proto byly koeficienty KPP a KZ spočítány na celou funkční plochu SV-D a výpočty odpovídají požadovaným hodnotám stanoveným pro uvedený kód míry využití území při vypočtené podlažnosti 3 (požadavek dle Metodického pokynu k ÚPn HMP: KPP – 0,8, KZ – 0,5; návrh: KPP=0,6, KZ=0,5). Uvedené výpočty byly příslušnému úřadu doloženy (Rekonstrukce a dostavba areálu Foja – Výpočet koeficientů KPP a KZ, Ing. Yvetta Nekvasilová, srpen 2007)

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem bude investor v nejbližších dnech podávat žádost o úpravu ÚPn HMP s žádostí o změnu kódu míry využití území na SV-E.

Soulad s ÚPn HMP dokládá vyjádření odboru územního rozhodování ÚMČ Praha 5 zn. OÚR.Radl.p.99-100/5-783/07-Lac ze dne 13.6.2007.

Fauna

Příslušnému úřadu byla předložena doplňující zpráva týkající se zoologického průzkumu (RNDr. Ondřej Bílek, RNDr. Vladimír Zýval (autorizace k provádění biologického hodnocení ve smyslu § 67 podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění) ze dne 2.8.2007). Ve zmíněném elaborátu je uvedeno, že vzhledem ke kontextu lokality (rozlehlé průmyslové areály) byl proveden pouze orientační biologický průzkum. Ze zoologického hlediska lze zájmové území celkově považovat za málo atraktivní, byly zjištěny pouze běžné druhy hmyzu (včela, škvor), měkkýšů (hlemýžď), hlodavců (potkan) a ptáků (vrabec, kos, holub). Vzácné či zvláště chráněné druhy živočichů zde zjištěny nebyly a nelze je ani očekávat.

Orgán ochrany přírody nemá k předloženému průzkumu žádné připomínky.

Kontaminace

Jelikož je zájmové území součástí bývalého podniku Walter a.s. a na samotné lokalitě se v minulosti nacházel sklad mazutu a chemikálií, byl zde již v roce 2002 proveden průzkum znečištění horninového prostředí a podzemní vody (Analýza rizik plynoucích ze znečištění horninového prostředí a podzemních vod v areálech podniku Walter, a.s. v Praze 5 – Jinonicích a Staré Boleslavi, RNDr. Miloš Mikolanda – Geologická služba, prosinec 2002). Dle výsledků tohoto průzkumu byla v areálu FOJA zjištěna přítomnost nepolárních extrahovatelných látek (NEL) – znečištění bylo zjištěno pouze lokálně a jen v povrchové vrstvě zeminy, ve vrtu ze sklepních prostor

budovy již znečištění zjištěno nebylo. Významné znečištění podzemní vody v areálu FOJA nebylo prokázáno. V současné době se zpracovává další Analýza rizik celého areálu Walter, jejíž součástí bude i hydrogeologický a inženýrsko-geologický průzkum - zadavatelem je MF ČR, zpracovatelem Hydrogeologická společnost (odpovědný řešitel Mgr. Jan Svoboda). Kompletní výsledky budou k dispozici pravděpodobně v listopadu 2007, součástí výsledků bude i návrh likvidace zjištěných kontaminací. Výsledky budou zahrnuty a zohledněny v dalším stupni projektové dokumentace.

Likvidace odpadních vod

Z bilance odtokového množství (viz str. 21 oznámení) vyplývá, že nárůst odpadních vod spojený s realizací navrženého záměru je v bilanci všech odpadních vod, které jsou svedeny na ÚČOV Praha, naprosto zanedbatelný a nebude mít vliv na funkčnost ÚČOV.

Investor počítá s vybudováním malé retenční nádrže v suterénu budovy, která by mohla sloužit zároveň k zavlažování zeleně.

Příslušnému úřadu bylo dále předloženo posouzení „Hydrogeologické poměry lokality FOJA“ (RNDr. Miroslav Raus, září 2007). Z provedeného posouzení vyplývá, že podloží na dotčené lokalitě je tvořeno jílovitě zvětralými břidlicemi s nízkým koeficientem filtrace 10^{-7} až 10^{-8} , což znamená, že se jedná o poměrně velmi málo propustnou horninu. Tyto špatné podmínky by bylo možné vylepšit technickým zařízením (např. vsakovací bloky apod.). Možnost vsakování dešťových vod bude řešena v dalším stupni projektové dokumentace v závislosti na vyhodnocení všech rizik.

Vodoprávní úřad předložené posouzení akceptuje.

Doprava

Příslušnému úřadu byl doložen bilanční výpočet dopravy v klidu podle vyhlášky č. 26/1999 Sb. HMP.

Dle upřesnění oznamovatele (viz Dopravní část – technická zpráva dokumentace k územnímu řízení Jinonice FOJA, květen 2007) je komunikační napojení areálu navrženo všesměrovou neřízenou stykovou křižovatkou s Radlickou ulicí východně od objektu v místě napojení stávajícího betonového mostu přes Radlickou, který bude odstraněn. Světelně řízená křižovatka tedy nebude zřízena, jak bylo mylně uvedeno v oznámení.

Závěr:

Záměr „Rekonstrukce a dostavba areálu FOJA, ul. Radlická 105, Praha 5, k.ú. Radlice“ naplňuje dikci bodu 10.6, kategorie II, přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), v platném znění. Proto bylo dle § 7 citovaného zákona provedeno zjišťovací řízení, jehož cílem bylo zjištění, zda záměr bude posuzován podle citovaného zákona.

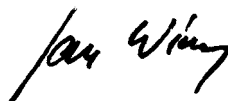
Na základě provedeného zjišťovacího řízení dospěl příslušný úřad k závěru, že záměr

„Rekonstrukce a dostavba areálu FOJA, ul. Radlická 105, Praha 5, k.ú. Radlice“

n e b u d e p o s u z o v á n

podle citovaného zákona a je nezbytné dodržet opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popřípadě kompenzaci nepříznivých vlivů navržených v oznámení. Zároveň je třeba zohlednit připomínky, které jsou rozvedeny ve vyjádřeních dotčených správních úřadů a dotčených územních samosprávných celků, zejména je nutné zohlednit výsledky provedených průzkumů.

Závěr zjišťovacího řízení nenahrazuje vyjádření dotčených orgánů státní správy, ani příslušná povolení podle zvláštních předpisů.



Ing. arch. Jan **Winkler**
ředitel odboru

Magistrat hl. m. Prahy
odbor ochrany prostředí
Mariánské nám. 2
Praha-1